

aswohnbau

Geschäftsbericht 2016



DAHEIM.

aswohnbau gmbh albstadt
Gartenstraße 86 · 72458 Albstadt
Telefon: 07431-9396-0
www.aswohnbau.de · info@aswohnbau.de

Inhalt

Inhalt.....	3
Organe der Gesellschaft	4
Die aswohnbau gmbh albstadt.....	5
Das Geschäftsjahr in Zahlen	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Geschäftstätigkeit im Überblick	7
Bestandspflege Bestandsverbesserung	7
Rückbau.....	8
Mietwohnungsbau.....	9
Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung	10
Entwicklung der Mieten.....	12
Leerstandssituation / Mietausfälle.....	12
Baulandverkauf	13
Personalwesen, Betriebsorganisation	14
Wirtschaftliche Lage	14
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	16
Ausblick, Chancen- und Risikopolitik	16
Bericht des Aufsichtsrates.....	18
Summa summarum eine statistische Fortschreibung	19

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

- HOLLAUER, Udo
Bürgermeister
- Vorsitzender -
- KEPLER, Ralf
Leitender Kriminaldirektor, Stadtrat
- erster stellvertretender Vorsitzender -
- HEIDER, Manuela
Lehrerin, Stadträtin
- zweite stellvertretende Vorsitzende -
- FEIL, Susanne
Fremdsprachenkorrespondentin, Stadträtin
- GÄRTNER, Juliane
technische Angestellte, Stadträtin
- HEUSEL, Gerhard
Dipl.-Gewerbelehrer, Stadtrat
- KALENBACH, Philipp
Buchhändler, Stadtrat
- ROTH, Marianne
Arzthelferin, Stadträtin
- SCHOTT, Siegfried
Ortsvorsteher, Stadtrat
- SPENGLER, Dr. Lennart
Arzt, Stadtrat

Geschäftsführung

- Bettina Aicher-Frech
Dipl.Verwaltungswirtin (FH)

Die aswohnbau gmbh albstadt

ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Albstadt.

Gegründet wurde sie im Jahr 1920 als Siedlungsverein Ebingen GmbH. In den 20er- und 30er-Jahren erstellte sie als Ausgeber von Reichsheimstätten in der Stadt Ebingen rund 170 Wohngebäude für breite Schichten der Bevölkerung.

In der Nachkriegszeit leistete das Unternehmen als „Ebinger Wohnungsbau GmbH“ durch den Bau und die Verwaltung von rund 300 Mietwohnungen in Ebingen einen maßgeblichen sozialen Beitrag zur Wohnraumversorgung der hiesigen Bevölkerung.

■ HISTORIE ...



Neubauten in der Nachkriegszeit: Im Raidental ...



... und Im Weierwuh 32/34

Seit 1992 firmiert die Gesellschaft unter:

aswohnbau

Das Hauptaufgabengebiet des im Markungsgebiet der Stadt Albstadt tätigen Unternehmens liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung der gesellschaftseigenen, zwischenzeitlich weitgehend modernisierten Mietwohnungen.

■ ... UND GEGENWART



Neubau Friedrich-Haux-Straße 42, Fertigstellung 2015

Ergänzend werden in fremdem Namen Vermietungsobjekte, sowie Wohneigentums- und gewerbliche Teileigentumsverhältnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet.

Auf dem Grundstückssektor vermarktet die Gesellschaft Baugelände in Albstadt und betätigt sich als Baubetreuer. Als Sanierungsträger nach dem Baugesetzbuch führt sie im Auftrag der Stadt Albstadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch.

Das gezeichnete Kapital der GmbH beträgt 5,6 Mio. EUR.

Die Stadt Albstadt ist Alleineigner der Gesellschaft.

Die Bilanzsumme beläuft sich per 31.12.16 auf rd. 29,72 Mio. EUR

Das Geschäftsjahr in Zahlen

	2016 (Geschäftsjahr)		2015 (Vorjahr)	
	Mio. EUR		Mio. EUR	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2,57		2,49	
Bauleistungen	Mio. EUR 2,22		Mio. EUR 1,57	
davon				
Instandhaltung	0,48		0,30	
Abbrüche	0,00		0,06	
Modernisierung	0,34		0,46	
Mietwohnungs- / Garagenbau	1,39		0,75	
Bestandsverwaltung:	Eigen- bestand	Fremd- verwaltung	Eigen- bestand	Fremd- verwaltung
Wohnungen	439	203	441	213
gewerbliche Einheiten	5	25	5	27
Garagen	180	82	194	89
Kfz-Stellplätze	121	25	88	25
Flächen	m ²	m ²	m ²	m ²
Wohn-/Nutzflächen	31.889	26.979	32.050	27.925
Vermögensstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	27,29	91,8	26,43	89,5
Umlaufvermögen (mit RAP)	2,43	8,2	3,11	10,5
Gesamtvermögen	29,72	100,0	29,55	100,0
Fremdmittel (mit RSt u RAP)	20,20	68,0	20,03	67,8
Reinvermögen (EK)	9,52	32,0	9,51	32,2
Kapitalstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Eigenkapital	9,52	32,0	9,51	32,2
Verbindlichkeiten	20,20	68,0	20,03	67,8
- davon aus Krediten	18,42	62,0	18,14	61,4
Gesamtkapital	29,72	100,0	29,55	100,0

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

▪ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage zeigte sich 2016 weiter positiv. Mit einem Wirtschaftswachstum von 1,9% wurde der beste Wert seit 5 Jahren erreicht.

Diese positive Entwicklung schlägt sich auch auf den Arbeitsmarkt durch. So wurde im Bezirk der Arbeitsagentur Balingen Ende 2016 der niedrigste November-Wert seit mehr als 20 Jahren erreicht. Es muss aber festgestellt werden, dass diese positive Entwicklung nicht bei allen Menschen ankommt und deshalb auch weiterhin mit Mietausfällen gerechnet werden muss.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Einwohnerzahlen in Albstadt wieder. Mit der leichten Zunahme der Einwohner ist eine über das ganze Jahr durchgehend hohe Nachfrage nach Wohnraum verbunden, so dass das Unternehmen unter anderem weiterhin in Neubauten investiert.

Begünstigt werden diese Investitionen durch das anhaltend sehr niedrige Zinsniveau. Dieses führte auch 2016 zu einer erhöhten Nachfrage nach Bauland.

▪ Geschäftstätigkeit im Überblick

Im Jahr 2016 wurde mit dem zweiten Bauabschnitt im Ottmartal begonnen. Aufgrund der weiterhin guten Nachfrage nach Wohnraum und dem Erfolg des ersten Bauabschnittes wird dort ein zweites 12-Familienhaus in Holzbauweise mit Dreizimmerwohnungen erstellt.

Das Gebäude Maurerstraße 38/40 mit ebenfalls 12 Wohneinheiten wurde 2016 saniert. Ziel war es hier vorrangig günstigen Wohnraum zu erhalten.

Eine weitere Großsanierung im Bestand erfolgte im Gebäude der ABA Ausbildungs- und Berufsförderungsstätte Albstadt e.V. Hier wurde die nicht mehr zeitgemäße Ölheizung gegen eine moderne und umweltgerechte Pellets-Heizung getauscht.

Ebenfalls erneuert wurde die in die Jahre gekommene Tiefgaragenanlage der Wohnanlage Im Raidental 78-92. Diese wurde vollständig abgebrochen und durch Garagen und Stellplätze ersetzt.

Die Bauleistungen für Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch betragen im Jahr 2016 insgesamt 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

▪ Bestandspflege | Bestandsverbesserung

▪ Instandhaltung und Modernisierung

Der laufende Instandhaltungsaufwand – ohne Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden – lag mit 304 TEUR deutlich höher als im Vorjahr (273 TEUR).

Dieser hohe Instandhaltungsaufwand ist vor allem auf eine Vielzahl von umfassenden Kernsanierungen im Wohnungsbestand zurückzuführen, bei denen Wohnungen nahezu vollständig (Elektrik, Malerarbeiten, Erneuerung der Türen und Zargen, Erneuerung der Bodenbeläge, in Teilen auch Erneuerung der Bäder) renoviert wurden, um diese nach längerer Vermietungsdauer wieder vermarktbare zu machen und insbesondere auch hinsichtlich der Elektrik technisch auf den aktuellen Stand zu bringen.

Auch in den nächsten Jahren ist in größerem Umfang mit der weiteren Kernsanierung von Wohnungen, vor allem im Zuge der Erneuerung der Elektrik, zu rechnen.

Hinzu kommen 170 TEUR weiterer Instandhaltungsaufwand für die Großsanierungsmaßnahmen Maurerstraße 38/40 und Auf Lauen 17 (ABA), so dass der Instandhaltungsaufwand (ohne Versicherungsschäden) bei 474 TEUR lag.

Der Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden lag im Berichtsjahr mit 10 TEUR niedriger als im Vorjahr (24 TEUR).

Ausgangspunkt der Sanierung des Gebäudes Maurerstraße 38/40 war, dass festgestellt wurde, dass die vorhandenen angebauten Balkone marode und nicht mehr sicher sind. Ziel war daher der Abbruch der vorhandenen Balkone sowie der Anbau neuer Stahlbalkone. Um die energetische Situation zu verbessern wurden die Bühnen- und die Kellerdecke gedämmt. Ergänzend wurden die Treppenhäuser einschließlich der darin befindlichen Elektrik erneuert. In diesem Zuge wurden auch die Hauseingangstüren nebst Briefkastenanlage, Vordach und Zugang sowie die noch nicht erneuerten Wohnungseingangstüren ausgetauscht.

- INSTANDHALTUNG



Typischer Zustand einer Wohnung nach langer Vermietung



... und nach der Sanierung

- MODERNISIERUNG



Maurerstraße 38/40 vor und nach der Sanierung



- NEUE HEIZUNGSANLAGE AUF LAUEN 17 (ABA)



Bei den Großsanierungsmaßnahmen Maurerstraße 38/40 und Auf Lauen 17 entfiel ein Teil der Kosten auf den Bereich Modernisierung.

In die Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Jahr 2016 insgesamt ca. 338 TEUR investiert.

- Rückbau**

Im Herbst 2016 erfolgte der seit langem geplante Abbruch der nicht mehr sanierungsfähigen Tiefgaragenanlage Im Raidental 80/1. Der eigentlich bereits für 2015 vorgesehene Abbruch hatte sich durch ein langwieriges Genehmigungsverfahren aufgrund von Anliegereinsprüchen deutlich verzögert.

Nach dem Abbruch erfolgte an gleicher Stelle der Neubau von 12 Garagen sowie von 14 Stellplätzen.

Die Abbruchkosten beliefen sich 2016 auf 58 TEUR. Dafür konnte eine Rückstellung in Höhe von 53 TEUR verwendet werden. Die Kosten für die Herstellung der Garagen- und Stellplatzanlage betragen 2016 131 TEUR.

▪ RÜCKBAU



Rückbau der Tiefgaragenanlage Im Raidental 80/1



Neue Garagenanlage Im Raidental 80/1

▪ Mietwohnungsbau

Am 24.05.2016 erfolgte im Quartier „Ottmartal“ in der Oststadt von Albstadt-Ebingen der Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt Hukelturenstraße 11.

▪ MIETWOHNUNGSBAU



Neubau Hukelturenstraße 11 im Bau

Der Grundstein für die Neuordnung des Quartiers „Ottmartal“ war schon mit dem Rückbau der nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz in den Jahren 2008 bis 2011 gelegt worden. Insgesamt wurden im Zuge dieser Rückbauaktion im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ottmartal“ 10 Gebäude, teilweise aus den 1920er Jahren und nachverdichtet in den 1960er Jahren, mit zusammen 65 Wohneinheiten vom Markt genommen.

Als nächsten Schritt hatte das Unternehmen im Jahr 2014 mit dem Bau eines ersten Mehrfamilienhauses begonnen. Nach einer Bauzeit von nur etwa 16 Monaten wurde das Gebäude in Holzbauweise im Sommer 2015 fertiggestellt. Die Nachfrage nach den 12 Mietwohnungen in gehobenem Standard war sehr hoch, so dass bereits im Herbst sämtliche Wohnungen vermietet waren.

Diese hohe Nachfrage war auch dafür ausschlaggebend, dass relativ schnell mit den Planungen für ein weiteres Gebäude auf der noch freien Grundstücksfläche direkt neben dem bereits fertiggestellten Objekt begonnen wurde.

Entsprechend der guten Erfahrungen und der positiven Rückmeldungen zum ersten Gebäude wird auch das zweite Haus wieder als Holzbau erstellt. Lediglich das Kellergeschoss und das Treppenhaus müssen aus statischen Gründen auch hier wieder in herkömmlicher Bauweise hergestellt werden.

Optisch wird das zweite Gebäude ähnlich aussehen wie das bereits realisierte, lediglich die Ausmaße mussten verändert werden, da das zweite Gebäude etwas kürzer ausgeführt werden muss. Dies hat auch zur Folge, dass die 12 Einheiten im Objekt lediglich als 3-Zimmer-Wohnungen realisiert werden können. Die Wohnungsgröße für diese Wohnungen liegt zwischen 75 m² und 85 m².

Die energetische Qualität des Gebäudes wurde gegenüber dem ersten Haus weiter optimiert, so dass für dieses Gebäude der KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ erreicht wird. Für die künftigen Mieter entstehen hierdurch niedrige Energiekosten bei sehr hoher Wohnqualität.

Die ökologisch hochwertige Bauweise der Gebäudehülle aus Holz setzt sich auch in den Innenbereichen der Wohnungen durch die Verwendung ökologischer Baumaterialien wie z. B. von Akustikdecken aus reiner Weißtanne oder der Anbringung eines mineralischen Edelputzes in sämtlichen Wohnungen fort, so dass gerade auch in Kombination mit

der energetisch hohen Qualität ein sehr gutes Raumklima und hierdurch ein sehr hoher Wohnkomfort für die Mieter entsteht.

Sofern alles planmäßig verläuft, ist die Bauzeit mit einem starken Jahr veranschlagt, so dass das Gebäude im Herbst 2017 bezogen werden kann. Auch dieses Gebäude soll als Mietobjekt im Bestand der **aswohnbau** bleiben und dazu beitragen, dass hochwertige und dennoch bezahlbare innenstadtnahe Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

MIETWOHNUNGSBAU



Neubau Hukelturenstraße 11 im Bau (links) und Friedrich-Haux-Straße 42 (rechts)

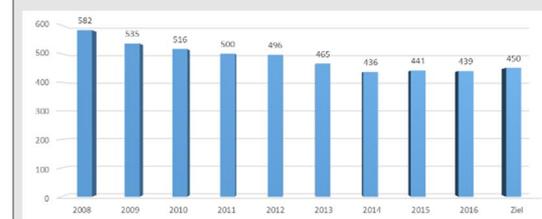
Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung

Im Jahr 2016 wurde das Gebäude Burgfelder Steige 5/1, welches sich auf dem ehemaligen Schulgelände in Albstadt-Margrethausen befindet, an die Stadt Albstadt verkauft. Hierdurch hat sich der Wohnungsbestand um 2 Wohnungen auf 439 Wohnungen reduziert. Zwar kommen durch die Fertigstellung des Gebäudes Hukelturenstraße 11 2017 wieder 12 Wohnungen hinzu, gleichzeitig gehen aber auch 12 Wohnungen durch den Verkauf des Gebäudes Fabrikstraße 27 wieder ab. Durch den zusätzlich geplanten Verkauf des Gebäudes Blasenbergstraße 1 wird für Ende 2017 somit mit einem Wohnungsbestand von 438 Wohnungen gerechnet.

Wohnungsbestand 31.12.2015	441
Verkauf Burgfelder Steige 5/1	2
Wohnungsbestand 31.12.2016	439*

* In den nachfolgenden Auswertungen werden die 4 Einheiten in den Objekten Wilhelm-Dodel-Gasse 10/12, Schmeihengässle (unbewohnbar) und Blasenbergstraße 1 (zum Verkauf vorgesehen) nicht berücksichtigt. In Summe ergeben sich somit jeweils 435 Wohneinheiten.

BESTANDSVERÄNDERUNGEN WOHNHEINHEITEN



Im Rahmen des aktuellen Modernisierungsprogramms ist trotz weiteren vorgesehenen Verkäufen und Abbrüchen aufgrund geplanter Ersatzneubauten bis 2023 ein Wohnungsbestand von ca. 450 Wohneinheiten vorgesehen.

Insgesamt verwaltete Wohneinheiten der **aswohnbau gmbh** zum 31.12.2016 (in Klammern Vorjahr):

551	(563)	Mietwohnungen (eigene und fremdverwaltete)
19	(21)	Gewerbliche Vermietungen (eigene und fremdverwaltete)
91	(91)	Eigentumswohnungen (WEG)
11	(11)	Gewerbliche Teileigentumsverhältnisse (WEG)
672	(686)	Wohn- und Gewerbeeinheiten
408	(396)	Garagen und Einstellplätze

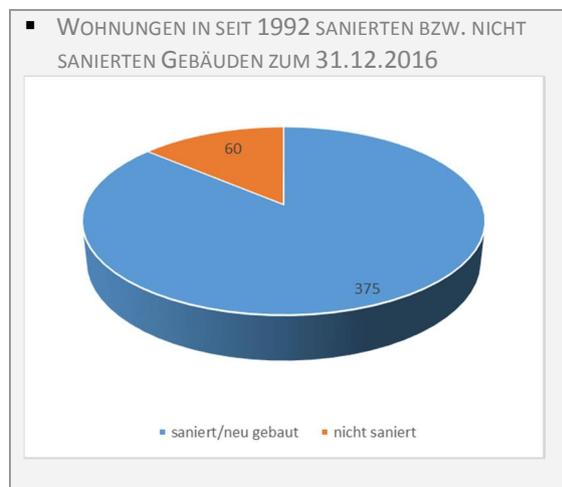
Mit dem Neubau Hukelturenstraße 11 wird das Unternehmen der Nachfrage nach entsprechendem qualitativem Wohnraum gerecht. Mit der Modernisierung des Gebäudes Maurerstraße 38/40 sowie der geplanten Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 setzt das Unternehmen den eingeschlagenen Weg der Bestandsverbesserung fort. Ziel ist hier vor allem die Schaffung bzw. der Erhalt kostengünstigen Wohnraums.

Durch die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 ist die Erreichung eines deutlichen Standards hinsichtlich der Heizung und der technischen Gewerke sowie hinsichtlich der Sanitäreinrichtungen und Grundrisse vorgesehen, so dass qualitativ hochwertiger Wohnraum zu dennoch kostengünstigen und somit nachgefragten Mieten angeboten werden kann.

Neben hochwertigen, eher größeren Neubauwohnungen mit entsprechend hoher Miete werden von Mietinteressenten insbesondere auch kleinere kostengünstige Wohneinheiten nachgefragt.

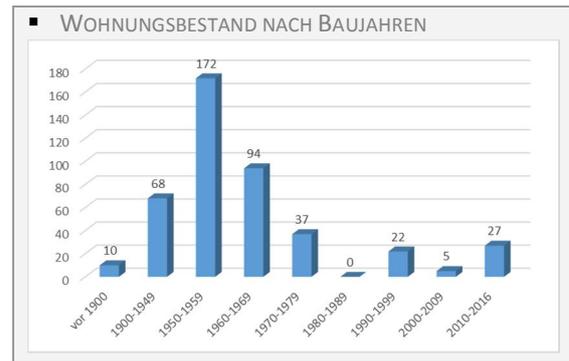
Dies zeigt sich insbesondere an der großen Nachfrage nach den zahlreichen Wohnungen im Altbestand, die im Jahr 2016 durch Instandsetzungsmaßnahmen aufgewertet wurden.

Seit der Gründung der aswohnbau gmbh 1992 wurde der Gebäudebestand sukzessiv saniert und das zuletzt 2012 umfangreich überarbeitete Modernisierungsprogramm weitestgehend abgearbeitet, so dass eine erneute umfassende Novellierung des Programms vorgesehen ist.

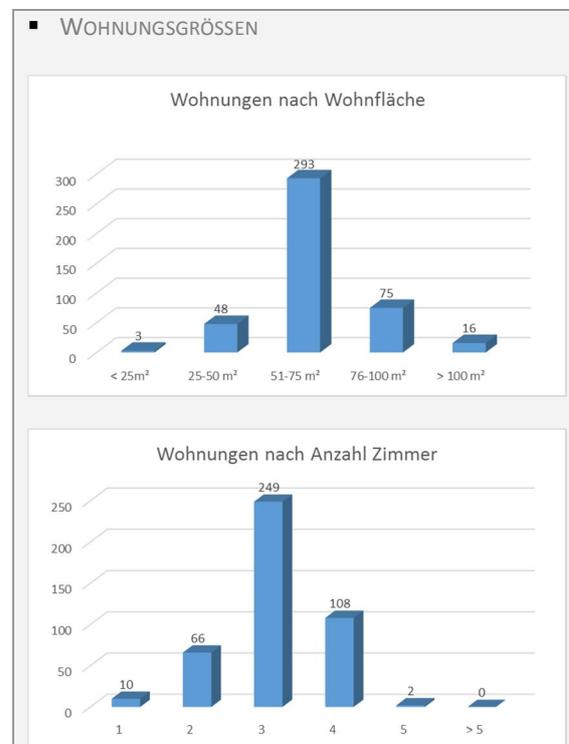


Ziel der Novellierung des Modernisierungsprogramms ist zum einen der Abbau der Anzahl an Wohnungen in noch nicht sanierten Gebäuden sowie der Erhalt und die Verbesserung des bisher erreichten Gebäudestandards.

Die weiterhin geplante Neubautätigkeit trägt dazu bei, den Gebäudebestand weiter zu verjüngen, der zwar modernisiert, größtenteils aber aus den 1950er und 1960er Jahren stammt. Zudem sind in technischer Hinsicht im Neubau andere Möglichkeiten gegeben als bei der Sanierung im Bestand, z.B. hinsichtlich energetischer Themen oder hinsichtlich des Themas Barrierefreiheit.



Ebenso kann mit dem Neubau der Nachfrage nach immer größeren Wohnflächen entsprochen werden, während die Nachfrage nach kleineren, kostengünstigeren Wohnungen, wie dargestellt, auch aus dem Bestand heraus befriedigt werden kann.



Zum 31.12.2016 besitzt das Unternehmen Wohnungen in den Stadtteilen Ebingen, Tailfingen, Truchtelringen, Onstmettingen, Laufen und Lautlingen (Reihenfolge nach Anzahl an Wohneinheiten). Keine Wohnungen befinden sich in den weniger vom Geschosswohnungsbau dominierten Stadtteilen Burgfelden, Pfeffingen und Margrethausen. Im Hinblick auf die Einwohnerzahlen ist das Unternehmen in den beiden größten und städtisch am stärksten vom Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen Ebingen und Tailfingen am meisten präsent.

Stadtteil	Einwohner*		WE	
Ebingen	19.108	42%	243	56%
Tailfingen	11.350	25%	128	29%
Truchelfingen	3.091	7%	24	6%
Onstmettingen	4.895	11%	21	5%
Laufen	1.710	4%	16	4%
Lautlingen	1.807	4%	3	1%
Margrethausen	943	2%	0	0%
Pfeffingen	2.037	5%	0	0%
Burgfelden	295	1%	0	0%
Insgesamt	45.236		435	

* zum 31.12.2016; Quelle:
<http://www.albstadt.de/stadt/zahledatenfakten/einwohnerzahlen>

Die vorangestellten Grafiken zeigen ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Das vorhandene Angebot wird durch die Novellierung des Modernisierungsprogramms weiter strukturell angepasst, so dass das Unternehmen auch zukünftig Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten kann.

Durch die Modernisierung und Anpassung des Altbestandes und die punktuellen Neubaumaßnahmen wird das Unternehmen den demographischen Anforderungen einer weniger, älter und bunter werdenden Gesellschaft gerecht und passt seinen Wohnungsbestand weiter, auch in bautechnischer und energetischer Hinsicht, qualitativ und numerisch an die heutigen Erfordernisse der Wohnungssuchenden an.

▪ Entwicklung der Mieten

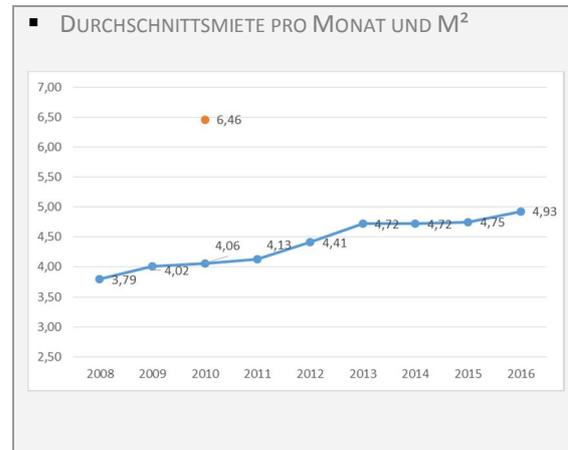
Das Mitte 2015 fertiggestellte Gebäude Friedrich-Haux-Straße 42 wirkte sich 2016 erstmalig ganzjährig auf die Mieterlöse aus, so dass sich die Umsatzerlöse aus den Wohnungssollmieten 2016 erneut gegenüber dem Vorjahr erhöhten und von 1,629 Mio. EUR auf 1,680 Mio. EUR anstiegen.

Die durchschnittliche Kaltmiete stieg auf 4,93 EUR/m² (Vorjahr 4,75 EUR/m²).

Mit dem Verkauf des Gebäudes Fabrikstraße 27 und der Fertigstellung des Neubaus Hukelturenstraße 11 sowie der Anpassung der Mieten bei Neuvermietungen wird für 2017 ein weiterer Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete erwartet. Darüber hinaus ist für 2018 eine allgemeine Mieterhöhung im Bestand vorgesehen.

Weiterhin liegt die Durchschnittsmiete jedoch deutlich unter dem Landesdurchschnitt Baden-Württembergs von 2010 in Höhe von 6,46 EUR/m²

(Quelle: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2012 – Wohnsituation in Baden-Württemberg).



Die Mietpreisstruktur ist insgesamt weiterhin breit gefächert, wie die nachstehende Darstellung zeigt:



258 von 435 Wohnungen (ca. 59%) liegen bei einer Kaltmiete von unter 5,00 EUR/m². Neben den eher höherpreisigen Wohnungen, die vor allem in den Neubauten der letzten Jahre liegen, befinden sich somit auch weiterhin viele Wohnungen im Bestand, deren Kaltmiete sich unter der vom jobcenter Zollernalbkreis als Höchstbetrag anerkannten Kaltmiete für eine 90 m²-Wohnung mit 4 Personen von 5,10 EUR/m² (nach § 22 (1) SGB II) bewegt. Auch hinsichtlich der Mietenstruktur bietet das Unternehmen somit Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung an und wird seiner sozialen Verantwortung gerecht.

▪ Leerstandssituation / Mietausfälle

Zum 31.12.2016 waren 25 Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,69%. Damit stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr (4,99%) um 0,7%-Punkte. Die

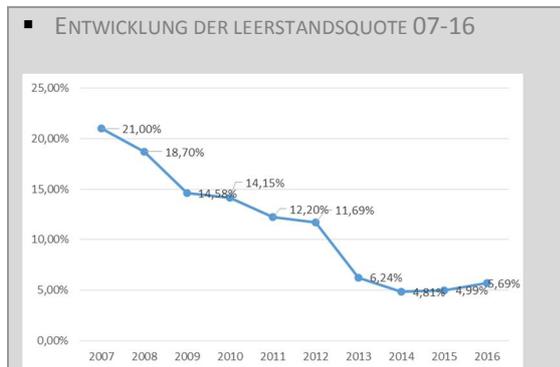
Steigerung der Leerstandsquote geht dabei insbesondere darauf zurück, dass Wohnungen in mittelfristig zur Modernisierung bzw. zum Verkauf vorgesehenen Objekten (Lilienweg 3, Lilienweg 6 und Fabrikstraße 27) nicht mehr zur Vermietung angeboten wurden.

Die Leerstände gliedern sich wie folgt:

Wohneinheiten (WE):

- 0 zur Vermietung
- 2 bereits wieder vermietet (Bezug aber nach dem 31.12.2016)
- 2 Leerstände wegen laufender oder geplanter umfassender Wohnungsinsandsetzung
- 5 Leerstände in Objekt zur umfassenden Modernisierung im Jahr 2017 (Lilienweg 3)
- 6 Leerstände in Objekt zum Verkauf oder zur Modernisierung (Lilienweg 6)
- 10 Leerstände in Objekt zum mittelfristigen Verkauf (Wohnungen unvermietbar, z.B. Fabrikstraße 27)

25 Leerstände gesamt



Trotz der leicht gestiegenen Leerstandsquote standen somit zum 31.12.2016 keine unmittelbar vermietbaren Wohnungen leer. Für 2017 ist die umfassende Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 vorgesehen, um dort zeitgemäßen und günstigen Wohnraum zu schaffen. Sofern sich die Maßnahme wirtschaftlich umsetzen lässt, ist weiterhin in einem zweiten Abschnitt auch die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 6 denkbar.

Das Gebäude Fabrikstraße 27 mit 6 Leerständen wurde im März 2017 verkauft, so dass für 2017 durch die geplante Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 und diesen Verkauf mit einer Abnahme der Leerstandsquote gerechnet wird.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen verringerten sich leicht von 78 TEUR auf 73 TEUR. Auch hier wird durch den Verkauf des Gebäudes Fabrikstraße 27 sowie die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 mit einem weiteren Rückgang gerechnet.

Im Vergleich zum Vorjahr (24 TEUR) sind die Forderungsausfälle mit 39 TEUR deutlich gestiegen.

Grundsätzlich werden alle Neumieter vor einer Vermietung hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft. Dies führt jedoch nicht in allen Fällen dazu, dass es im Anschluss trotz fehlender Negativeinträge nicht zu Zahlungsschwierigkeiten kommt. Dennoch unterstützt die Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen das Unternehmen, künftige Risiken zu reduzieren. Eine Reduzierung der Forderungsausfälle auf nahezu Null scheint im Spannungsfeld zwischen betriebswirtschaftlicher Anforderung und sozialer Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen schwierig, so dass auch künftig trotz aller Anstrengungen bei der Vorauswahl der Mieter und im laufenden Mahnwesen mit Forderungsausfällen in – angestrebt niedrigerem Umfang – zu rechnen ist. Lange Zeitspannen zwischen fristloser Kündigung durch die aswohnbau gmbh bis zur gerichtlichen Räumung der Wohnungen von zum Teil sechs Monaten führen in Einzelfällen ebenfalls zu einer erheblichen Erhöhung der dann oftmals abzuschreibenden Einzelforderungen. Hinzu kommen zunehmende Fälle von Verwahrlosungen / Messie-Situationen sowie von Vereinsamungen, insbesondere im Alter, die zu erhöhten Kosten auf Vermieterseite führen können, wie dies auch insbesondere im Berichtsjahr 2016 der Fall war.

■ Baulandverkauf

Das Jahr 2016 war hinsichtlich der Bauplatzverkäufe überdurchschnittlich. Insgesamt wurden 7 Bauplätze verkauft. Zuletzt wurden 2006 ebenfalls 7 Bauplätze in einem Jahr verkauft.

Von den verkauften Bauplätzen entfallen je 4 auf das Baugebiet Auf Stiegel, 2 auf das Baugebiet Friedrich-List- und Flandernstraße, und ein Bauplatz auf das Baugebiet In Zaislen, in welchem damit der letzte Bauplatz verkauft werden konnte.

Das verbleibende Angebot an Bauplätzen stellt sich zum 31.12.2016 somit wie folgt dar:

	Bestand Bauplätze		
	ursprünglich	per 31.12.2016	davon re-serviert
Baugebiet			
Am Jausenteich	6	2	1
Friedrich-List- und Flandernstraße	19	6	4
Auf Stiegel	31	13	5
Wilhelmstraße	2	1	0
gesamt	58	22	10

Im Frühjahr 2017 erfolgte bis zum Berichtszeitpunkt der Verkauf von 2 weiteren Bauplätzen, davon ein Bauplatz im Baugebiet Friedrich-List- und Flandernstraße und ein Bauplatz im Baugebiet Auf Stiegel.

▪ Bauland



Baugebiet Auf Stiegel, Albstadt-Tailfingen

Aus dem Grundstücksbestand der Hausbewirtschaftung (Anlagevermögen) wurden im Jahr 2016 eine weitere Teilfläche im Mischgebiet Im Weiherwuh verkauft. Im Mischgebiet Bildstock wurde die verbliebene Fläche mit 7.914 m² an ein örtliches Unternehmen verkauft, welches seinen Firmensitz an diesen Standort verlagert hat.

Im Baugebiet Auf Stiegel erfolgte im Berichtsjahr die endgültige Fertigstellung der Erschließung, so dass nun alle Bauplätze erschlossen sind und verkauft werden können.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen wird auch für 2017 mit dem Verkauf von Bauplätzen in der gleichen Größenordnung wie 2016 gerechnet.

▪ Personalwesen, Betriebsorganisation

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2016 fünf kaufmännische Mitarbeiter, davon einen in Teilzeit, sowie einen technischen Mitarbeiter. Daneben waren zum 31.12.2016 fünf geringfügig Beschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte im Unternehmen tätig.

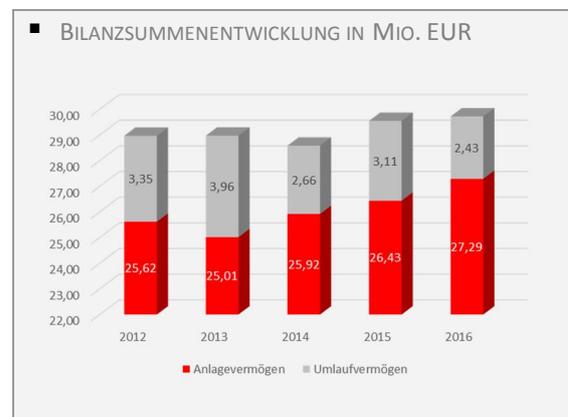
▪ Wirtschaftliche Lage

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE:

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2016 auf 29,72 Mio. Sie ist damit im Vergleich zum Vorjahr (29,55 Mio. EUR) um ca. 170 TEUR gestiegen.

Das Anlagevermögen nahm durch die Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen trotz der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 651 TEUR sowie den Verkauf des Gebäudes Burgfelder Steige 5/1 sowie des Verkaufs eines Grundstücks im Mischgebiet Im Weiherwuh von 26,43 Mio. auf 27,29 Mio. EUR zu.

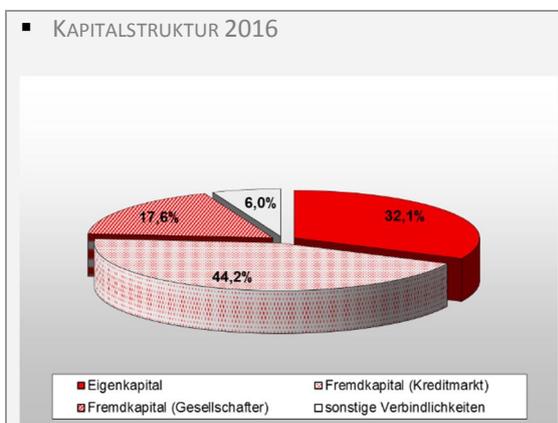
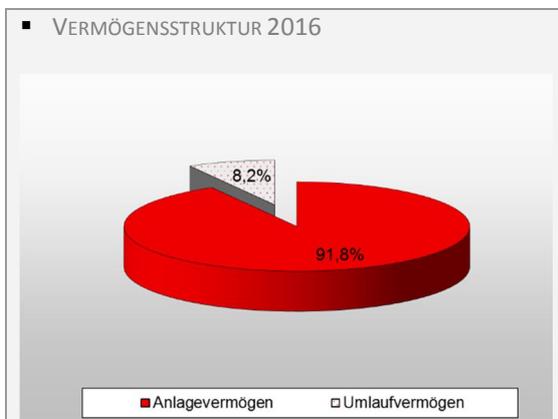
Das Umlaufvermögen nahm von 3,11 Mio. EUR auf 2,43 Mio. EUR ab. Neben dem Verkauf von Bauplätzen aus dem Umlaufvermögen war hierfür vor allem die Abnahme des im Vorjahr ausnahmsweise hohen Kassenbestandes durch Investitionen und Tilgungen im Berichtsjahr ursächlich.



Entwicklung des Anlagevermögens:

a) Zugänge	1.733 TEUR
b) Abgänge d. Verkäufe	61 TEUR
c) Abschreibungen planmäßig	637 TEUR
d) Abschreibung außerplan- mäßig	14 TEUR
e) Umbuchung ins Umlauf- vermögen	179 TEUR

Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen (27,29 Mio. EUR, Vj. 26,43 Mio. EUR) durch das Eigenkapital (9,52 Mio. EUR, Vj. 9,51 Mio. EUR) und durch langfristige Verbindlichkeiten (18,00 Mio. EUR, Vj. 18,00 Mio. EUR) gedeckt.



Der Eigenkapitalbestand erhöhte sich im Jahr 2016 auf 9,52 Mio. EUR (Vj. 9,51 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 32,0% (Vj. 32,2%).

Das Kreditvolumen bei der Gesellschafterin und Kreditinstituten in Höhe von insgesamt 18,42 Mio. EUR zum 31.12.2016 erhöhte sich wegen der vorgenommenen Bautätigkeiten im Vergleich zum Vorjahr (18,14 Mio. EUR) um 275 TEUR.

Der Neuaufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten mit 1.117 TEUR stehen 453 TEUR an außerplanmäßigen und 382 TEUR an planmäßigen Tilgungen gegenüber.

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen einen Jahresgewinn von 11 TEUR (Vj. 15 TEUR) erwirtschaftet. Die positiven Ergebnisse der Sparten Hausbewirtschaftung mit 7 TEUR (Vj. 61 TEUR) und Betreuung mit 10 TEUR (Vj. 11 TEUR) übersteigen dabei knapp den Verlust aus der Sparte Bauland mit -6 TEUR (Vj. -57 TEUR).

In der Hausbewirtschaftung wurde, ohne Berücksichtigung der betriebsfremden Aufwendungen und Erträge, ein Unternehmensergebnis mit -42 TEUR erzielt (Vj. 87 TEUR). Ursächlich hierfür sind insbesondere die gegenüber dem Vorjahr um mehr als 200 TEUR höheren Instandhaltungsaufwendungen, die aus den Großinstandsetzungsmaßnahmen Mauerstraße 38/40 und Auf Lauen 17 (ABA) resultieren. Zudem werden die Zinsen (30 TEUR) aus dem Umbau des zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäudes August-Sauter-Straße 13 zu Anfang der 1990er Jahre in der Spartenrechnung nicht mehr im betriebsfremden sondern im Unternehmensergebnis dargestellt.

In den betriebsfremden Erträgen in Höhe von 107 TEUR im Bereich Hausbewirtschaftung wirken sich vor allem die Erträge aus den getätigten Gebäude- bzw. Anlagenverkäufen (Burgfelder Steige 5/1 und Mischgebiet Im Weiherwuh) in Höhe von 62 TEUR sowie die Erträge aus öffentlichen Zuschüssen (Abbruchförderung Garagenanlage Im Raidental und Tilgungszuschuss KfW-Darlehen Mühlstraße 91) in Höhe von 35 TEUR aus.

Den betriebsfremden Erträgen stehen betriebsfremde Aufwendungen in Höhe von 57 TEUR gegenüber. Größte Position ist hier die Abschreibung auf Mietforderungen in Höhe von 39 TEUR, die sich gegenüber dem Vorjahr (24 TEUR) deutlich erhöht hat. Ursächlich für die Erhöhung ist insbesondere ein „Messie-Fall“ der alleine zu einer Abschreibung in Höhe von ca. 20 TEUR führte. Darüber hinaus wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 14 TEUR auf das zum Verkauf stehende Objekt Fabrikstraße 27 vorgenommen, so dass der Buchwert mit dem voraussichtlich zu erzielenden Kaufpreis übereinstimmt.

Trotz des Verkaufs von 7 Bauplätzen sowie der Restfläche im Mischgebiet „Bildstock“ wurde mit -6

TEUR in der Sparte Baulandverkauf ein leicht negatives Ergebnis erzielt. Hintergrund ist zum einen die Bildung einer Rückstellung in Höhe von 17 TEUR für die noch zu erwartenden Kosten für die Fertigstellung der Erschließung im Baugebiet „Zaislen“ sowie im Baugebiet „Auf Stiegel“ die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 55 TEUR auf den beizulegenden Wert nach der Fertigstellung der Erschließung. Darüber hinaus wurde eine Abschreibung in Höhe von 8 TEUR auf den Bauplatz Nr. 10 im Baugebiet „Friedrich-List- und Flandernstraße“ vorgenommen, bei dem wegen zahlreicher durch den Bauplatz verlaufender Stromleitungen mit einem deutlich niedrigeren Erlös als ursprünglich geplant zu rechnen ist. Auch hier erfolgte die Abschreibung auf den hieraus resultierenden beizulegenden Wert.

Das Ergebnis in der Sparte Betreuungen hat sich von ca. 11 TEUR im Jahr 2015 auf ca. 10 TEUR leicht verringert. Ursache hierfür ist ein leichter Rückgang der Umsatzerlöse. Da sich das Honorar für die Hausverwaltung „Stadt“ prozentual aus den dort erzielten Umsatzerlösen ermittelt, ergibt sich aus der Reduzierung des Bestandes in der Hausverwaltung Stadt, insbesondere durch den gezielten Abbruch von Schrottimmobilien, parallel eine Verringerung des Honorars.

Mit einem Jahresgewinn in Höhe von 10 TEUR wurde das im Wirtschaftsplan 2016 erwartete Ergebnis von 27 TEUR nicht ganz erreicht.

LIQUIDITÄTSLAGE:

Das Unternehmen konnte im Berichtsjahr allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit und uneingeschränkt nachkommen.

▪ **Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die Anzahl der insgesamt verwalteten Wohneinheiten und die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

▪ **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Wesentliche Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen beglichen.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Forderungsmanagement. Bei Neumieter wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

▪ **Ausblick, Chancen- und Risikopolitik**

Mit der Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 ist fast der gesamte Gebäudebestand des Unternehmens seit 1992 einmal saniert worden. Das zuletzt 2012 überarbeitete Modernisierungsprogramm wurde weitestgehend abgearbeitet. Jetzt gilt es, den erreichten Gebäudestandard zu erhalten und punktuell durch ergänzende Sanierungsmaßnahmen und durch Neubauten den Bestand weiter an die demographischen Erfordernisse anzupassen. Mit der geplanten Novellierung des Modernisierungsprogramms wird dem Rechnung getragen. Mit den dann daraus entwickelten Wirtschafts- und 5-Jahresplänen liegt auch künftig ein umfassendes Instrumentarium vor, den Risiken vorzubeugen und die wirtschaftliche Entwicklung mittelfristig zu kalkulieren.

Mit diesem Instrumentarium erwartet die Geschäftsführung auch weiterhin mittelfristig keine wesentlichen Gefahren ungünstiger Entwicklungen.

Die gute wirtschaftliche Lage, die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und Bauland sowie die weiterhin niedrigen Zinsen helfen dabei, das Unternehmen weiter zu konsolidieren und die Basis für künftig notwendige und gewünschte Investitionstätigkeiten zu legen.

Für das Jahr 2017 wird mit einem leicht positiven Ergebnis in der Größenordnung des Berichtsjahres gerechnet.

Albstadt, 12.05.2017

gez. Bettina Aicher-Frech (Geschäftsführerin)

gez. i.V. Stefan Broch

Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem Baubeginn des zweiten Bauabschnitts Hukelturenstraße 11 im Ottmartial in Albstadt-Ebingen wurde 2016 ein weiterer Baustein zur Attraktivierung des Wohnungsbestandes des Unternehmens gesetzt.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowie die steigende Einwohnerzahl Albstadts führen dazu, dass für die Jahre 2018/2019 ein weiterer Neubau geprüft und ggf. projektiert werden soll.

Darüber hinaus ist für 2017 die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 vorgesehen. Mit dem Abschluss dieser Maßnahme sind die im aktuellen Modernisierungsprogramm vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen.

Mit der geplanten Novellierung des Modernisierungsprogramms soll der Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in Zeiten steigender Wohnraumnachfrage neu bewertet werden. Ziel ist es, die erreichte Qualität des Wohnungsbestandes zu erhalten, punktuell zu optimieren und durch Neubauten zielgerichtet zu ergänzen, um den Bestand fit für den demographischen Wandel und die Energiewende zu machen und weiterhin ein breit gefächertes, nachfragegerechtes und attraktives Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten anbieten zu können.

Einfluss auf das neu aufzustellende Modernisierungsprogramm werden dabei sicherlich auch Erkenntnisse zum Thema Wohnen und Wohnraumentwicklung aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Albstadt finden.

Mit dem Verkauf zahlreicher Bauplätze im Jahr 2016 konnte der Wohnstandort gestärkt werden. Der Verkauf der Mischgebietsfläche Bildstock an ein örtliches Unternehmen leistete darüber hinaus einen Beitrag zur Stärkung des lokalen Wirtschaftsstandorts.

Der Aufsichtsrat wird die Geschäftsleitung bei der Ergreifung weiterer geeigneter Maßnahmen zur positiven Entwicklung der Gesellschaft intensiv unterstützen.

Der Aufsichtsrat nahm die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegende Pflicht zur Überwachung der Tätigkeit der Geschäftsführung wahr und

besprach mit der Geschäftsleitung die Grundsatzfragen der Geschäftspolitik sowie alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung.

Die durch den Aufsichtsrat zum Abschlussprüfer gewählte RWT REVISION UND WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT, STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT, ALBSTADT, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 in den Räumen der Gesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen. Den Organen der Gesellschaft wurde die ordnungsgemäße Erfüllung der ihnen obliegenden Verpflichtung bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat nach Prüfung in der Aufsichtsratssitzung am 06.07.2017 die entsprechenden Beschlüsse gefasst und dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen.

Der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit.

Albstadt, den 07.07.2017

gez. Udo Hollauer
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Summa summarum | eine statistische Fortschreibung

	2010 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	Summen 1992-2016 TEUR
Bilanzsumme	27.923	28.994	28.967	28.969	28.578	29.546	29.720	
Umsatzerlöse	2.357	2.576	2.792	2.745	2.767	2.779	3.273	69.574
davon: Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, inkl. Betriebskostenabrechnungen und Erlösschmälerungen	2.091	2.205	2.302	2.394	2.479	2.493	2.565	57.264
Aufwendungen für die HBW	989	861	1.273	990	915	1.042	1.221	26.878
Roherttrag aus der HBW	1.102	1.344	1.028	1.404	1.564	1.452	1.344	29.444
Aufwendungen ...% der Erlöse	47%	39%	55%	41%	37%	42%	48%	
davon: Erträge aus Mieten	1.501	1.572	1.721	1.759	1.767	1.822	1.879	43.363
Veränderung ggüb dem Vorjahr	-0,1%	4,7%	9,5%	2,2%	0,4%	3,1%	3,1%	
Instandhaltungsaufwand v.H. der Erträge aus Mieten	247 16,5%	241 15,3%	220 12,8%	266 15,1%	212 12,0%	296 16,3%	484 25,8%	9.577
Neubau- u. Modernisierungsaufwand	1.724	2.285	1.060	579	1.906	1.214	1.728	27.143
Bauvolumen	1.972	2.525	1.280	844	2.117	1.510	2.212	36.718
Personalaufwand v.H. der Umsatzerlöse	380 16,1%	380 17,2%	365 16,5%	428 19,4%	466 21,2%	467 21,2%	437 19,8%	9.404
planmäßige Abschreibung (AV) v.H. der Umsatzerlöse	558 23,7%	588 26,7%	609 27,6%	658 29,8%	686 31,1%	611 27,7%	651 29,5%	14.343
sächlicher Aufwand v.H. der Umsatzerlöse	175 7,4%	155 7,0%	215 9,8%	136 6,2%	182 8,2%	121 5,5%	159 7,2%	4.336
Zinsaufwand v.H. der Umsatzerlöse	416 17,7%	447 20,3%	455 20,6%	440 20,0%	410 18,6%	418 19,0%	365 16,6%	9.351
Steuern v.H. der Umsatzerlöse	65 2,8%	64 2,9%	64 2,9%	65 3,0%	63 2,8%	63 2,9%	63 2,9%	1.749
Wohnungen - EIGENBESTAND	516	500	496	465	436	441	439	Eigen- bestand
Wohnflächen m²	31.841	31.030	30.720	28.836	28.090	28.576	28.416	
durchschn. Miete pro m²/Monat	4,06	4,13	4,41	4,72	4,72	4,75	4,93	
gewerbl. u. sonst. Nutzungen	7	8	8	8	6	5	5	Fremd- verwaltung
Garagen und Stellplätze	282	273	273	270	270	282	301	
Wohnungen - FREMDVERW.	204	201	210	228	213	213	203	
gewerbl. u. sonstige Nutzungen	13	16	16	27	27	27	25	
Garagen und Stellplätze	88	101	104	116	114	114	107	
Wohn-/Nutzflächen m²	20.529	21.767	22.454	29.182	27.925	27.925	26.979	

Jahresabschluss zum
31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE

	2016 EURO	2016 EURO	2015 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.607,52	0,00
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.992.717,01		23.692.842,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.550.506,80		2.601.815,46
3. Grundstücke ohne Bauten	107.319,89		111.718,41
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.685,94		25.252,19
5. Anlagen im Bau	<u>1.599.901,92</u>	27.275.131,56	<u>1.948,23</u>
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		27.287.739,08	26.433.577,20

	2016 EURO	2016 EURO	2015 EURO
Übertrag:		27.287.739,08	26.433.577,20
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.254.106,97		1.599.041,69
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	175.000,00		0,00
3. Unfertige Leistungen	716.905,65		693.774,63
4. Andere Vorräte	<u>3.383,85</u>	2.149.396,47	2.893,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.568,77		12.573,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.721,29		28.425,47
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>26.983,35</u>	63.273,41	3.987,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		211.842,92	761.854,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		7.933,33	9.633,33
Bilanzsumme		<u>29.720.185,21</u>	<u>29.545.761,26</u>

PASSIVSEITE

	2016 EURO	2016 EURO	2015 EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.630.000,00	5.630.000,00
II. Kapitalrücklage		8.258.385,49	8.258.385,49
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	214.384,69		214.384,69
2. Bauerneuerungsrücklage	775.517,97		775.517,97
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>347.678,48</u>	1.337.581,14	347.678,48
IV. Verlustvortrag		-5.713.331,57	-5.728.399,03
V. Jahresüberschuss/fehlbetrag		10.924,64	15.067,46
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		9.523.559,70	9.512.635,06

	2016 EURO	2016 EURO	2015 EURO
Übertrag:		9.523.559,70	9.512.635,06
B Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		53.843,99	90.510,53
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.177.620,27		12.902.207,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00		5.238.557,00
3. erhaltene Anzahlungen	834.704,44		925.624,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624.522,62		609.754,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>267.377,19</u>	20.142.781,52	266.472,70
davon aus Steuern:			
EURO	9.398,78		
Vorjahr EURO	7.716,59		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
EURO	2.120,62		
Vorjahr EURO	2.300,47		
D Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u>29.720.185,21</u>	<u>29.545.761,26</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 EURO	2016 EURO	2015 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.565.023,08		2.493.251,22
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäude UV	648.309,50		224.822,00
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>59.786,76</u>	3.273.119,34	<u>61.264,24</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		23.621,41	12.594,52
3. Andere aktivierten Eigenleistungen		50.335,33	35.931,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		147.187,56	123.542,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.220.576,31		1.041.516,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	524.489,75		213.992,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1.745.066,06	0,00
6. Rohergebnis		1.749.197,58	1.695.897,52
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	335.519,98		357.792,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>101.172,85</u>	436.692,83	109.545,18
davon für Altersversorgung			
EURO	40.389,39		
Vorjahr	EURO	42.217,73	
Übertrag:		<u>1.312.504,75</u>	<u>1.228.560,13</u>

	2016 EURO	2016 EURO	2015 EURO
Übertrag:		1.312.504,75	1.228.560,13
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	651.388,55		611.094,72
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	62.748,50	714.137,05	0,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		159.323,66	121.136,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		219,84	518,14
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		365.290,83	418.455,76
12 Ergebnis nach Steuern		73.973,05	78.391,48
13 Sonstige Steuern		63.048,41	63.324,02
14 Jahresüberschuss		10.924,64	15.067,46

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne § 267 Abs. 1 HGB auf. Der Jahresabschluss wird jedoch beruhend auf § 103 Abs. 1 Nr. 5b GemO nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Sitz der aswohnbau gmbh ist in Albstadt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 400025 eingetragen.

Die Bilanz ist gegliedert unter Beachtung der Vorschriften der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 22. September 1970, geändert durch Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I, S. 1245).

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnung.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird im Berichtsjahr erstmals unter der Anwendung der Neuregelungen des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen. Dabei werden bei der Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in die Herstellungskosten allgemeine Verwaltungskosten einbezogen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und zum Teil in einem Sammelposten erfasst. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Geschäftsjahren jeweils mit einem Fünftel aufgelöst.

Im Anlagevermögen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Die Bewertung der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten werden mit Ihrem Erfüllungsbeitrag bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktiwahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine - nicht bilanzierte- aktive latente Steuer.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert zum 31.12.16	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	37.814,26	13.042,26	0,00	0,00	0,00	50.856,52	38.249,00	12.607,52	434,74
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.493.518,98	130.225,92	235.771,20	0,00	0,00	34.387.973,70	11.395.256,69	22.992.717,01	594.580,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.046.651,96	0,00	0,00	0,00	0,00	3.046.651,96	496.145,16	2.550.506,80	51.308,66
3. Grundstücke ohne Bauten	111.718,41	0,00	4.398,52	0,00	0,00	107.319,89	0,00	107.319,89	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.109,25	4.498,28	0,00	0,00	0,00	187.607,53	162.921,59	24.685,94	5.064,53
5. Anlagen im Bau	1.948,23	1.597.953,69	0,00	0,00	0,00	1.599.901,92	0,00	1.599.901,92	0,00
Zwischensumme	37.836.946,83	1.732.677,89	240.169,72	0,00	0,00	39.329.455,00	12.054.323,44	27.275.131,56	650.953,81
Anlagevermögen insgesamt	37.874.761,09	1.745.720,15	240.169,72	0,00	0,00	39.380.311,52	12.092.572,44	27.287.739,08	651.388,55

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind EURO 716.905,65 (Vorjahr EURO 693.774,63) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Mitzugehörigkeitsvermerk
Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2016	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.696,78 "	15.050,45 "
Sonstige Vermögensgegenstände	25.115,00 "	649,89 "
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00 "	5.238.557,00 "
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327.439,69 "	430.788,91 "
Sonstige Verbindlichkeiten	2.355,48 "	4.260,40 "

4. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von EURO 7.933,33 (Vorjahr EURO 9.633,33 ") ausgewiesen.

5. Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für Bilanzierungs- und Prüfungskosten sowie für Urlaubsrückstellungen.

6. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Spiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahl)	Insgesamt EURO	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit		gesichert			
		unter 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	davon mehr als 5 Jahre EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.177.620,27 (12.902.207,34)	415.907,51 (340.525,79)	1.569.247,96 (1.281.761,07)	11.192.464,80 (11.279.920,48)	13.177.620,27 (12.902.207,34)	GPR/AB GPR/AB	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00 (5.238.557,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.238.557,00 (5.238.557,00)			
Erhaltene Anzahlungen	834.704,44 (925.624,63)	834.704,44 * (925.624,63)*					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624.522,62 (609.754,00)	624.522,62 (609.754,00)					
sonstige Verbindlichkeiten	267.377,19 (266.472,70)	58.422,06 (63.055,66)		208.955,13 (203.417,04)			
Gesamtbetrag	20.142.781,52 (19.942.615,67)	1.933.556,63 (1.938.960,08)	1.569.247,96 (1.281.761,07)	16.639.976,93 (16.721.894,52)	13.177.620,27 (12.902.207,34)		

GPR = Grundpfandrecht

AB = Ausfallbürgschaft der Stadt Albstadt

() = Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:
 - Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EURO 1.177,00
 - Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von EURO 62.070,29
 - Erträge aus der Auflösung Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 3.144,94
 - Erträge aus abgeschriebene Forderungen in Höhe von EURO 4.576,93
 - Erträge aus ausgebuchten Mieterguthaben in Höhe von EUR 182,66
 - Erträge aus früheren Jahren in Höhe von EURO 540,70

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

 - Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von EURO 38.661,10
3. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden auf das Anlagevermögen in Höhe von EUR 14.305,42 vorgenommen.

III. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Bauaufträgen in Höhe von ca. T' 734.
2. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 28%. Der kombinierte Ertragssteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine - nicht bilanzierte - aktive latente Steuer.

Passive Steuerlatenzen bestehen nicht.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
technischer Mitarbeiter	1	0
geringfügig Beschäftigte	0	5
kurzfristig Beschäftigte	0	0
	5	6

4. Mitglied der Geschäftsführung:

Bettina Aicher-Frech	Gesamtleitung des Unternehmens
Stefan Broch	Vertretung der Geschäftsleitung in der Zeit vom 01.11.2016 - 31.07.2017

Die Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführung unterbleiben, da die Voraussetzungen der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB vorliegen.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Udo Hollauer	Bürgermeister - Vorsitzender -
Susanne Feil	Fremdsprachenkorrespondentin, Stadträtin
Juliane Gärtner	techn. Angestellte, Stadträtin
Manuela Heider	Lehrerin, Stadträtin
	- zweite stellvertr. Vorsitzende -
Gerhard Heusel	Dipl.-Gewerbelehrer, Stadtrat
Philipp Kalenbach	Buchhändler, Stadtrat
Ralf Keppler	Leitender Kriminaldirektor, Stadtrat
	- erster stellvertr. Vorsitzender-
Marianne Roth	Arzthelferin, Stadträtin
Schott Siegfried	Ortsvorsteher, Stadtrat
Dr. Lennart Spengler	Arzt, Stadtrat

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Berichtsjahr EURO 11.920,00.

6. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar schlüsselt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen	EUR 10.355,98
Steuerberatungsleistungen	EUR 8.667,69

Albstadt, den 12.05.2017

gez. Bettina Aicher-Frech

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die aswohnbau gmbh, Albstadt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der aswohnbau gmbh, Albstadt, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Albstadt, 22. Juni 2017

RWT REVISION UND WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Markus Scheurer
(Wirtschaftsprüfer)



Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)